



Garvik Eiendom As

Dato: 15.12.2023

Vestheimvegen 15

Dokumentnummer: 22/9575-7

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Avvisningsvedtak søknad om dispensasjoner naust Gnr. 102, bnr. 53 Longanesvegen 37

Vedtak

Kommunen avviser søknad om dispensasjoner for oppføring av naust fordi søknaden ikke er tilstrekkelig opplyst til å kunne realitetsbehandles. Kommunen kan ikke realitetsbehandle søknad om naust fordi det mangler søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 første ledd og byggesaksforskriften (SAK) kap. 5.

Kort historikk:

01.11.2022 fikk kommunen søknad om dispensasjoner for naust

23.11.2022 sendte kommunen mangelbrev i saken

27.02.2023 fikk kommunen inn rammesøknad for naust med dispensasjonssøknad

03.07.2023 sendte kommunen mangelbrev med hensyn til dispensasjonssøknad i saken

03.11.2023 fikk kommunen tilbakemelding at søker ikke var enig i kommunens tolkning av pbl

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det har vært omfattende dialog via telefon og mail underveis i denne tidslinjen.

Søkers redegjørelse:

Ansvarlig søker anfører derimot at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø, men det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjø jf pbl §1-8:

«Vi mener kommunen tar feil i at det er søkt dispensasjon på feil grunnlag, vi har følgende forklaring på hvorfor vi mener det.

I denne saken så mener vi at det er riktig å søke disp fra § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, da denne eiendommen har endret byggegrense fra sjø som ikke er 100 meter og ikke 50 meter, men ca 12 meter fra sjø, da dreier denne dispensasjonen seg om at vi er nærmere sjø enn 12 meter som er ny grense i KP, da at det er riktig og søke disp fra § 1-8.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at ny plan går foran eldre plan når det er konflikt mellom planene, dersom ikke annet er spesifisert i den nye planen. Det samme er lagt til grunn i både KP2015 og KDP-Kopervik, se utsnitt av bestemmelser under.

Fra KP2015 (korr 2019)

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjenning, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Dette gjelder også tiltak i 100-metersbeltet til sjø, der tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

I de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates.

Fra KDP-Kopervik

§ 1-8 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Ved motstrid mellom Kommunedelplan for Kopervik og vedtatte reguleringsplaner, gjelder kommunedelplan foran vedtatte reguleringsplaner.

Der detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som f. eks. hensynssoner for bevaring, større grønnstrukturer, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder eller parkbelter/buffersoner i næringsområder, skal disse detaljene gjelde foran kommunedelplanen selv om det er motstrid. Når det gjelder byggegrenser, frisiktsoner og andre forhold knyttet til infrastruktur, gjelder reguleringsplanen.

I utsnittet under har jeg lagt reguleringsplanen, KP og KDP over hverandre. Så vidt jeg kan se, har hensikten vært å videreføre arealformålet i reguleringsplanen (og grensene) i både KP og KDP.



Det er derfor ingen konflikt mellom reguleringsplanen og den nyere KP og KDP. Følgelig gjelder reguleringsplanen fremdeles.»

Begrunnelse for vedtaket:

Kommunen skal behandle søknaden enten ved å gi tillatelse, avslag, eller ved å avvise søknaden. En avvisning innebærer at søknaden mangler nødvendige opplysninger for å gi en tillatelse eller et avslag. Hvilke opplysninger som er nødvendige er nærmere presisert i pbl. § 21-2 og byggesaksforskriften (SAK) § 5-4. Ifølge pbl. § 21-2 skal søknaden gi «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket» og det skal «framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon». I SAK § 5-4 tredje ledd bokstav k står det at «eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon» er opplysninger som er relevante ved søknad.

Kommunen kan ikke realitetsbehandle søknad om naust fordi det mangler søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø. Kommunedelplanen ble godkjent i mai 2019 mens reguleringsplanen er fra 1975. Reguleringsplanen har ikke byggegrense mot sjø. Kommunedelplanen har byggegrense mot sjø, jf. kartutsnitt under: (stiplet linje gul/svart som følger formålsgrensen mellom bolig og friområde)



Når det er fastsatt annen byggegrense mot sjø i plan, er det etter pbl. § 1-8 tredje ledd denne byggegrensen som gjelder – og ikke byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd:

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygg festetomt etter tomtfestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. (Saksbehandlers understreking)

Dispensasjon fra byggegrense mot sjø som er fastsatt i plan, kan i utgangspunktet aktualisere andre hensyn og gi grunnlag for en annen vektning enn dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd. Det vil blant annet være forskjell i vurderinger knyttet til dispensasjon for et generelt forbud i et område regulert i 1975, og til en konkret byggegrense fra 2019.

8.juni 2023 mottok kommunen opphevelse av tidligere vedtak i en sammenlignbar sak hvor det ble gitt avslag etter pbl. § 1-8. Vedtaket ble opphevet fordi det er fastsatt byggegrense i kommuneplanen. Etter kommunens vurdering er tolkningen av pbl. § 1-8 tredje ledd tilsvarende i denne saken. Vedtaket fra Statsforvalter er til orientering vedlagt dette vedtak, det er også oversendt søker tidligere i dialogen.

Konklusjon:

Kommunen har vurdert søknaden som ufullstendig og kan derfor ikke realitetsbehandle den. Dersom det ønskes en ny vurdering av tiltaket må det sendes inn en ny søknad.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1301/22.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

GARVIK PROSJEKT AS

Vedlegg:

Gnr. 70, bnr. 64 - Ny behandling av klage i byggesak (L)(767856)

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.